

Notitie deelgrondexploitatie Oosterheem, project Amstelstroom, Berkelstroom, Thomas Morelaan (Noordrand)

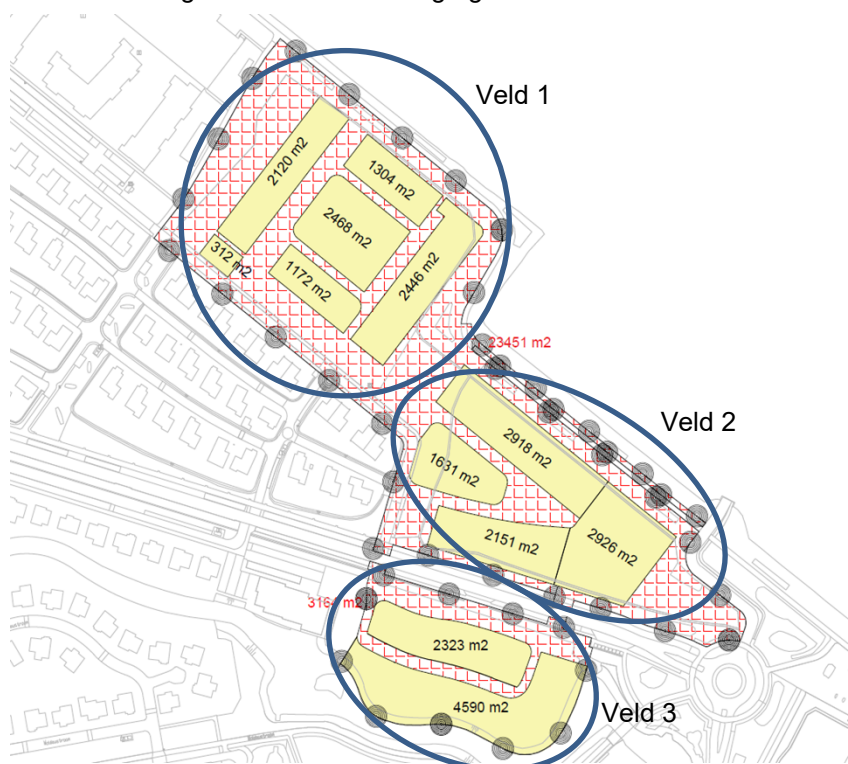
Door: Susan Lahpor
Datum: 31 maart 2020
Versie: definitief

1. Inleiding

In deze notitie worden de uitgangspunten en kaders besproken van de grondexploitatie Oosterheem, project Amstelstroom, Berkelstroom, Thomas Morelaan (werknaam Noordrand). De aanleiding is de verlaging van het woningaantal van ca. 301 naar 210 woningen. Dit heeft financiële gevolgen. Bovendien is een raming voor het bouw- en woonrijp maken opgesteld die aansluit bij het inrichtingsplan voor de Noordrand en is de grondexploitatie geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2020.

1.1. Huidige inrichting en gebiedskenmerken

De locatie met de bestemming woningbouw is gelegen tussen het Bentwoudpad in het noorden, de Berkelstroom en waterpartij ten zuiden van de Martin Luther Kinglaan in het zuiden en de Hildamlaan/Martin Luther Kinglaan in het oosten. Momenteel is de locatie groen ingericht. Een aantal bomen in het gebied moet gekapt worden. Uit bodemonderzoek blijkt dat de grond milieutechnisch geschikt is voor beoogd gebruik.

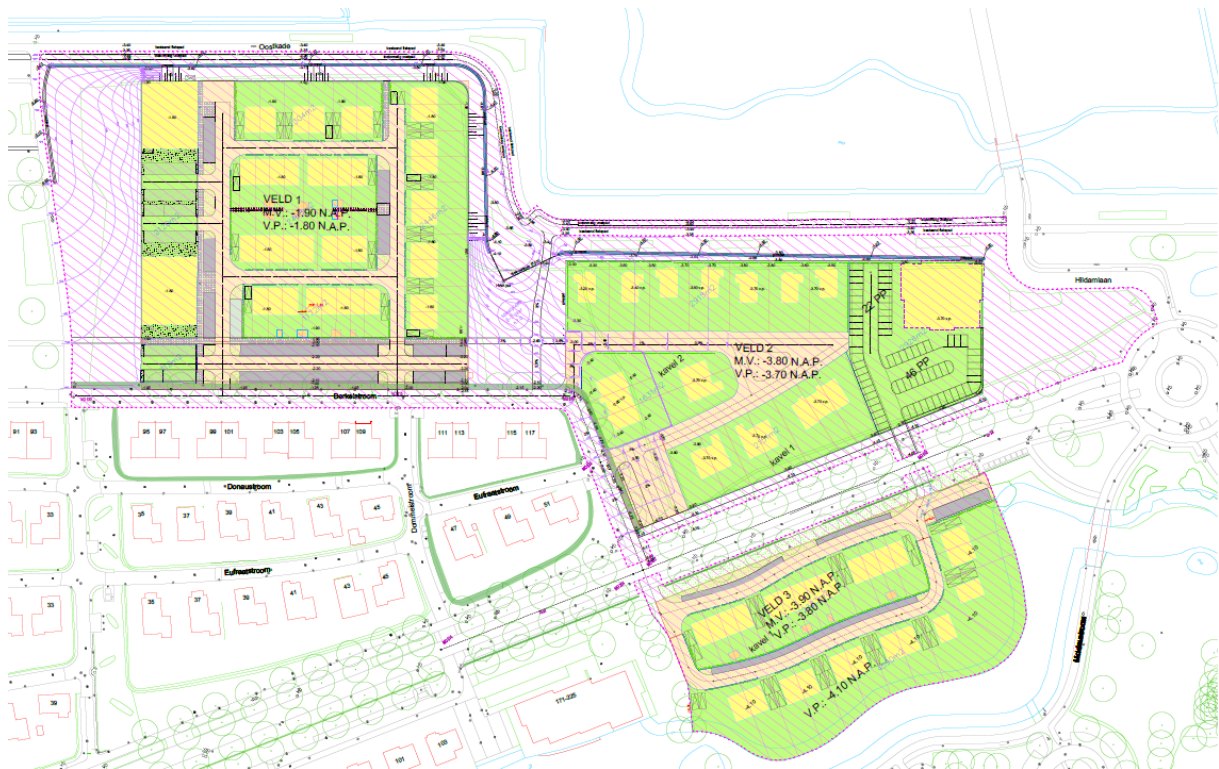


Afbeelding 1. Kaart met plangrenzen locatie Noordrand

1.2. Toekomstige bestemming

De locatie bestaat uit 3 velden die door twee verschillende ontwikkelaars worden ontwikkeld:
Veld 1, Parcveld: 40 grondgebonden en 58 appartementen in twee torens te ontwikkelen door MRP. Totaal 98 woningen.
Veld 2, Weidse Weelde: 19 grondgebonden en 68 appartementen in een toren te ontwikkelen door ERA. Totaal 87 woningen.
Veld 3, Duinveld: 25 grondgebonden woningen te ontwikkelen door MRP.

Van de oorspronkelijk 301 appartementen worden er nu 210 woningen gerealiseerd, waarvan 84 eengezinswoningen en 126 appartementen, allen in de koopsector.



Afbeelding 2. Inrichtingsplan Noordrand

Om het plan mogelijk te maken dient een WABO procedure te worden doorlopen voor een deel van veld 2 en 3. Bij de planuitwerking is gebleken dat watercompensatie niet benodigd is. Door de duidelijkheid rondom de PFAS norm kan eventueel af te voeren grond binnen Zoetermeer worden verwerkt. Andere benodigde onderzoeken om het bestemmingsplan aan te passen en een omgevingsvergunning aan te vragen zullen grotendeels door de ontwikkelaar uitgevoerd worden (als koper van de uitgeefbare grond en ontwikkelaar van het vastgoed).

2. Kaders ontwikkelplan

Het bouwplan waarvoor nu de grondexploitatie wordt vastgesteld is gebaseerd op verkavelingsschets d.d. 25-9-2019 van Boogerd Architecture (Veld 1 en 3) en het gemeentelijk inrichtingsplan VO IP d.d. 23-3-2020 (veld 2), voor de ontwikkeling en realisatie van het volgende bouwprogramma:

type woning	middelduur	duur	extra duur	totaal	procentueel
tussenwoningen		19	2	21	10%
hoekwoningen		18	4	22	10%
twee onder een kapwoningen		6	26	32	15%
vrijstaande woningen			9	9	4%
appartementen	27	97	2	126	60%
totaal	27	140	43	210	
procentueel	13%	67%	20%		

2.1. Uitgangspunten van de grondexploitatieberekening

De locatie Noordrand maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem. De kaders van de ontwikkeling worden dusdanig gewijzigd voor de locatie Noordrand (van 301 woningen naar 210 woningen) dat de raad de aangepaste grondexploitatie Oosterheem dient vast te stellen.

Administratief is er een splitsing aangebracht in de nog te ontwikkelen en in ontwikkeling zijnde deelgebieden van Oosterheem. Ook voor de Noordrand is een aparte deelgrondexploitatie actief. Alle gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten voor Oosterheem zijn ondergebracht in de nog lopende deelexploitaties.

De splitsing van de grondexploitatie Oosterheem in kleinere grondexploitatie heeft tot gevolg dat de boekwaarde die rust op Oosterheem, is verdeeld naar de deelgebieden naar rato van oppervlakte plangebied. Voor de locatie Noordrand betekent dit een boekwaarde per 1-1-2019 van € 3,3 mln.

Ten behoeve van de grondexploitatie zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Boekwaarde over 2019: ca. € 361.000 incl. winstneming over 2019.
- Kosten voor eventuele bodem- of grondwatersanering en opruimwerkzaamheden zijn niet opgenomen.
- VTA: de plankosten zijn berekend met de plankostenscan 2018 en passend bij de werkzaamheden die de gemeente hier uitvoert.
- De opgenomen kosten voldoen aan de kostensoortenlijst en de notitie BBV (juni 2019).
- Uitgangspunt is dat de BTW (21%) ten laste komt van de afnemer van de grond. Alle bedragen zijn exclusief BTW.
- Het planschaderisico is voor de gemeente, maar is hier nihil.
- De ontwikkelaar legt de parkeerplaatsen en bijbehorende wegen en inritten voor bewoners van de appartementen aan.
- De aanleg van een scheiding tussen uitgeefbaar en openbaar terrein is - waar dit nodig is - voor rekening van de ontwikkelaar.
- In het gebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de ontwikkeling belemmeren.
- Uitgangspunt is dat de riolering wordt aangesloten op de huidige buiten het plangebied aanwezige riolering.
- De aanleg van elektra, water, telecom/glasvezel vanaf de door deze nutsbedrijven aangegeven beschikbare punten tot in het gebouw is voor rekening van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar betaalt aan de gemeente de kosten aan de huisaansluitingen voor riolering.
- Civieltechnische raming is op basis van een voorlopig ontwerp intern opgesteld met prijspeil 1-1-2020. De raming bestaat uit kosten voor tijdelijk beheer (plaatsen paddenscheren), bouwrijp maken (kappen bomen, egaliseren en grond afvoeren, riolering, bouwwegen, kabels en leidingen aanleggen), woonrijpmaken (definitieve verharding, groeninrichting, beschoeiing, bezoekersparkeren, openbare verlichting, afvalinzamelingslocaties, straatmeubilair). De gemeente maakt voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp.
- De grond wordt bouwrijp geleverd voor de grondwaarde die volgt uit de SOK afspraken met de VOF Oosterheem voor koopwoningen, uitgaande van voorliggend bouwprogramma.

2.2. Ruimtegebruik

De te verkopen percelen bestaan uit de uitgeefbare kavels voor woningbouw en het benodigde parkeren op eigen terrein. De grond binnen het exploitatiegebied welke niet verkocht wordt aan de ontwikkelaar zal de gemeente inrichten als openbare ruimte inclusief de aanleg van parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik voor het project weergegeven.

ruimtegebruik	m2	%
exploitatiegebied		100%
	55.976	
uitgeefbaar		47%
	26.361	
verharding		15%
	8.415	
groen binnen ontwikkelingsvlek		2%
	1.216	
openbaar gebied buiten ontwikkelingsvlek		36%
	19.984	

3. Grondexploitatieberekening

3.1. Kosten

De totale kosten voor de ontwikkeling van het gebied bedragen € 7,2 mln. nominaal prijspeil 1-1-2020. Hiervan is € 3,7 mln. reeds gerealiseerd.

De kosten voor het openbaar gebied zijn geraamd op het kwaliteitsniveau voor Oosterheem zoals dat is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

In de plankosten is rekening gehouden met de boekwaarde per 1-1-2020. Dit betreft gemeentelijke plankosten (sinds 2019 worden de ambtelijke uren apart geadmistreerd voor de deelgebieden) en kosten voor het reeds doorlopen samenspraak-traject.

3.2. Opbrengsten

De grondwaarde van het programma aan koopwoningen wordt bepaald door de afspraken uit de SOK met de VOF Oosterheem. De grond wordt geleverd als een voorverkooppercentage is behaald van 70% (voor de eengezinswoningen en koopappartementen), dan wel uiterlijk bij start bouw.

3.3. Fasering en parameters

Voor de fasering van de kosten en opbrengsten in de grex is de planning aangehouden die de marktpartijen hebben aangegeven. Zij richten zich op de start van de verkoop van de woningen als volgt:

Veld 1, grondgebonden woningen	tussen okt '20 en april '21
Veld 1, eerste appartementengebouw	sept '20 – mrt '21
Veld 1, tweede appartementengebouw	mrt '21 – sept '21
Veld 2, grondgebonden woningen	is al gestart / geplande start bouw juli 2020
Veld 2, appartementen	okt '20 – mrt '21
Veld 3, grondgebonden woningen	mei '20 - nov '20

Dit is als volgt vertaald in de grex (hierin worden hele jaren gehanteerd):

Totalen	fase	aantallen	jaar van oplevering gronden
Veld 1			
Grondgebonden	1	40	2021
Appartementengebouw A1	2	30	2021
Appartementengebouw A2	3	28	2022
		98	
Veld 2			
Grondgebonden	4	19	2020
Appartementgebouw	5	68	2021
		87	
Veld 3			
Grondgebonden	6	25	2021
Totaal veld 1, 2 en 3		210	

De WABO procedure en omgevingsvergunning wordt in 2020 afgerond. Daarna wordt per fase een Koop- en Realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken staan over onder andere het bouwprogramma, de grondprijs, betaalmomenten en de fasering. Voor de grondgebonden woningen in veld 2 (fase 4) geldt dat hier de verkoop al is gestart in maart 2019. In de eerste helft van 2020 vindt dan ook het bouwrijp maken van deze fase plaats. Medio 2020 wordt de grond hiervoor geleverd.

Voorafgaand aan de bouw vindt het bouwrijp maken door de gemeente plaats. Na de bouw wordt de vlek woonrijp gemaakt. De ontwikkelaars zullen starten als 70% van de woningen in de fase verkocht is. Op dat moment vindt ook de gronduitgifte plaats.

Het woonrijp maken zal in fasen volgen, afhankelijk van de oplevering van de woonblokken.

De kosten worden gedurende de looptijd geïndexeerd met 2,5% per jaar, de opbrengsten volgen de BDB index voor nieuwbouwwoningen (gemiddeld 2% per jaar).

Het rentepercentage is momenteel 0,5%. De eindwaarde wordt contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2%.

3.4. Saldo

Het saldo op de grondexploitatie Oosterheem op netto contante waarde per 1-1-2020 verbetert met € 4,0 mln. door deze planwijziging. In dit saldo zijn de effecten van rentekosten en -opbrengsten en prijsstijging verwerkt. Het eindwaardesaldo voor de Noordrand komt hiermee op € 7,9 mln. positief.

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 6.645.464	1-1-2020
Saldo op Eindwaarde	€ 7.941.945	31-12-2028
Saldo op Nominale Waarde	€ 7.414.462	

3.5. Wijzigingen t.o.v. MPG 2019

Deze locatie maakt deel uit van de totale grondexploitatie Oosterheem, met daarin bepaalde gehanteerde uitgangspunten voor de locatie Noordrand. De grondexploitatie Oosterheem is per 1-1-2020 als onderdeel van de MPG 2019 door de raad vastgesteld. Daarna is een gewijzigde grondexploitatie Oosterheem vastgesteld naar aanleiding van de kaderwijziging van de Martin Luther King locatie. De deelexploitatie Noordrand is in deze laatste grex niet veranderd. Vergelijken wordt

dan ook met de deelgrondexploitatie van de Noordrand, binnen de totale grex Oosterheem die met de MPG 2019 is vastgesteld.

De belangrijkste oorzaken van een groter positief resultaat zijn:

1) Extra grondopbrengsten;

In de Noordrand hebben 210 woningen (waarvan veel grondgebonden woningen) een hogere grondwaarde dan 301 appartementen. Het verschil is € 4,9 mln.

2) De plankosten;

De plankosten voor de Noordrand waren in 2019 ingeschat op een normaal lopend project, echter door veranderingen aan het plan volgend uit de samenspraak en vertraging bij de ontwikkelaars, is er veel overleg geweest en zijn diverse aangepaste plannen opgesteld welke tot extra plankosten hebben geleid die niet waren voorzien. Omdat de plankosten over 2019 al hoger zijn dan voorzien, is voor de rest van de planperiode ook een hoger bedrag aan plankosten geraamd.

De extra kosten worden meer dan gecompenseerd door de extra grondopbrengsten waardoor er een positiever resultaat ontstaat.

3.6. Verloop grondexploitatie Oosterheem

De grondexploitatie Oosterheem is door de raad vastgesteld in het kader van de MPG 2019 per 1-1-2020. Voor winstneming bedroeg het saldo op 1-1-2020 netto contant € 7,9 mln. Na winstneming bedraagt de NCW € 7,4 mln. Hierna is de grondexploitatie voor de Martin Luther Kinglaan vastgesteld. Dit had een positief effect op de grondexploitatie Oosterheem van € 3,9 mln. netto contante waarde. Het saldo NCW bedroeg na deze vaststelling dan ook € 11,3 mln. Met de voorliggende wijziging wordt het saldo € 4,1 mln. positiever en bedraagt dan ook € 15,4 mln. NCW.

verloop grondexploitatie Oosterheem	eindwaarde per 31-12-2028	NCW 1-1-2020	verschil NCW
MPG 2018	€ 8.125.000	€ 6.665.000	
MPG 2019, met winstneming	€ 8.847.000	€ 7.403.000	€ 738.000
na raadsbesluit MLK, met winstneming 2019	€ 13.544.000	€ 11.305.000	€ 3.902.000
na raadsbesluit Noordrand, met winstneming	€ 18.400.000	€ 15.368.000	€ 4.063.000

4. Risico's

Het ontwerp voor de Noordrand bevindt zich in een redelijk vergevorderd stadium, waardoor de onzekerheden in het project beperkt zijn. Echter er moet rekening gehouden worden met o.a. de volgende risico's:

- De ontwikkelaars hebben reeds eerder aangegeven een risico te zien in de afname van (koop- dan wel huur)appartementen. Als blijkt dat – na redelijke pogingen tot verhuur dan wel verkoop van appartementen – afzet van dit woningtype niet binnen redelijke termijn lukt, is de ontwikkelaar gerechtigd het bouwprogramma aan te passen. Op de plaats van de 3 appartementencomplexen zou ruimte zijn voor een beperkt aantal eengezinswoningen. Deze vertegenwoordigen waarschijnlijk een lagere grondwaarde dan die van de huidige 126 appartementen. Een ander scenario is dat er sociale appartementen worden gerealiseerd. Deze kennen een vaste (lagere) grondprijs dan koopappartementen.
- De grondopbrengsten zijn gebaseerd op VON-prijzen van augustus 2019. Sindsdien zijn de VON-prijzen gestegen, blijkt uit een overzicht van de marktpartijen, wat een hogere grondwaarde tot gevolg heeft. Tot aan het moment van levering van de grond (het moment waarop de definitieve grondprijs zal worden bepaald) zal de grondwaarde echter nog wijzigen. Daarbij is onzeker wat de invloed van het coronavirus is op de woningmarkt. Of dit leidt tot vraaguitval, vertraging in de verkopen, hogere of juist lagere bouwkosten is nu nog niet aan te geven. Vooralsnog wordt de grondwaarde gehanteerd gebaseerd op de VON-prijzen die de marktpartijen hier verwachten te realiseren per augustus 2019.

- De civieltechnische raming is globaal qua opzet en inhoud en heeft een prijspeil van 1-1-2020 en wordt in de grex geïndexeerd met een ingeschat percentage prijsstijging. Tijdens verdere uitwerking of uitvoering kan daardoor blijken dat aangehouden kaders of uitgangspunten aangepast moeten worden. Ook aanbesteding van werkzaamheden kunnen tot een ander prijsniveau leiden dan in de grex is geraamd. De sector voor grond-, weg- en waterbouw is een onzekere factor. Meer duidelijkheid over de stikstofregeling en aangepaste PFAS norm neemt weliswaar risico weg, maar tekorten (personeel en materiaal) in deze sector zorgen er nog voor dat prijsstijging en aanbestedingsresultaten lastig zijn in te schatten. Dit kan effect hebben op de bouw- en woonrijpmaak kosten;
- Zolang de grond niet afgenomen en betaald is blijft het risico op verdere vertraging bestaan. Bij verdere vertraging ontstaat ook het risico op extra plankosten.
- Hoewel het proces van samenspraak is doorlopen en afgerond, bestaat er bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het verstrekken van de omgevingsvergunning altijd de juridische mogelijkheid om bezwaar te maken voor belanghebbenden.